



**Stadt Ingolstadt**

---

**Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt für einen Teilbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 Ä XX „Stargarder Straße“**

**Entwurfsgenehmigung**

**Begründung/Umweltbericht**

STAND: Mai 2018

Ref. VII/61-11

# **Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ingolstadt im Parallelverfahren für einen Teilbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 Ä XX „ Stargarder Straße“**

## **1) Anlass der Planung/Änderung und Art des Vorhabens**

Die Stadt Ingolstadt hat seit Beginn der 90er Jahre einen Einwohnerzuwachs, der durchschnittlich bei über 1.000 Personen pro Jahr liegt. Vor allem in den letzten fünf Jahren ist diese Zahl nochmals deutlich gestiegen. Dieser Siedlungsdruck und die hohe Wohnraumnachfrage kann derzeit im gesamten Stadtgebiet kaum vom Angebot gedeckt werden. Aus diesem Grund werden neben neuen Bauflächen an den Siedlungsrändern seit Jahren vermehrt innerstädtische Flächen mit hohem Potential an Nachverdichtungsmöglichkeit aktiviert, um neuen urbanen Wohnraum zu schaffen. Das verfahrensgegenständliche Plangebiet bietet hierfür gute Voraussetzungen. Es liegt nahe dem Stadtzentrum, das von hier gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar ist, die Anbindung an den ÖPNV ist bereits vorhanden und in unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Einkaufsmöglichkeiten und die notwendigen sozialen Infrastrukturen (Kindertagesstätte, Grundschule).

Der nunmehr geplante verdichtete Geschosswohnungsbau, darunter auch zwei Punkthochhäuser mit 12 bzw. 18 Geschossen, fügt sich in das erst im April 2016 erstellte „Hochhauskonzept – Ingolstadt“ ein. In diesem Konzept werden vor allem für den Altstadt- und Kernstadtbereich mögliche Flächenbereiche, die aus städtebaulicher Sicht geeignet sind für eine Hochhausentwicklung, vorgeschlagen. Ziel des Konzeptes ist, flächensparend bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in einem Flächenbereich der über das Konzept als geeignet für eine Hochhausentwicklung definiert ist. Somit leistet die vorgesehene Bebauung einen wichtigen Beitrag für die Innenentwicklung und den dringend erforderlichen Wohnraumbedarf in der Stadt Ingolstadt.

Auf dem Planungsbereich befindet sich bereits Geschosswohnungsbau mit großzügigen Freiflächen, der Mitte der 60-er Jahre von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG) realisiert wurde. Insgesamt liegt die Zahl der Wohneinheiten im Vorhabengebiet bei gegenwärtig 40 Wohnungen. Die Wohnungsbaugesellschaft strebt nun durch eine Neuordnung der Flächen im Norden der Stargarder Straße an, einen zukunftsfähigen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten, und an diesem innenstadtnahem Standort insbesondere verdichteten Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Mietwohnungen zu realisieren.

Das Projekt wird im Rahmen des Modellvorhabens „effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ von der Obersten Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Inneren für Bau und Verkehr gefördert.

Von der GWG wurde, unter Einbindung der Stadt Ingolstadt, Mitte 2016 bereits ein nicht offener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren, für die Planung und Realisierung einer Ersatz- und Neubebauung der Fläche durchgeführt. Ziel war es dabei eine qualitätsvolle und wirtschaftliche Bebauung zu sichern, die der städtebaulich und naturräumlich bevorzugten Lage des Planungsgebietes gerecht wird. Für die Realisierung des modifizierten Siegerentwurfes aus dem Wettbewerb sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Mit dem Abbruch des dortigen Bestandes und der geplanten Neubebauung auf der Fläche sollen ca. 160 Wohneinheiten aus einer Mischung von 1 bis 5-Zimmer Wohnungen entstehen. Ebenso ist eine Fläche für soziale Infrastruktur (Kindergarten) vorgesehen.

Im Rahmen dieser Neuordnung des Flächenbereiches sollen auch zwei bisher als öffentliche Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellte Grundstücke westlich und nördlich der dort bereits bestehenden Wohnbaufläche nun ebenfalls teilweise als Wohnbauflächen dargestellt werden. Grund hierfür ist, dass mit der Neuordnung und der geplanten Nachverdichtung die beiden Grundstücke zum Teil baulich berührt werden. Sie werden daher von Seiten des Vorhabenträgers erworben und in das Gesamtkonzept für den Planbereich eingebunden.

## **2) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1. Vorbereitende Bauleitplanung/Flächennutzungsplan**

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich liegt etwa 1,0 km östlich der Altstadt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Ingolstadt weist den Großteil des im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Überplanung anstehenden Bereiches bereits als Wohnbaufläche aus. Nördlich und westlich der Wohnbaufläche sind im Flächennutzungsplan öffentliche Grünflächen dargestellt, die zum Teil von der neu geplanten Bebauung berührt werden und die in das dort vorgesehene Gesamtkonzept und die Freiraumgestaltung integriert werden. Die vorgesehene Nutzung kann somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und die beiden Grünflächenbereiche zur bestehenden Wohnbaufläche hin nun teilweise ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der westlich und nördlich angrenzenden Straßen bleibt der in seiner Tiefe reduzierte Grünflächenbereich mit teils vorhandenem Gehölz- und Baumbestand erhalten. Ein kleiner Teil der nördlichen Grünfläche wird dem dort nach Osten angrenzenden, weitläufigen Grünzug „Pommernweg“, der zum städtischen Naherholungsbereich „Auwaldsee“ führt, zugeordnet und künftig als Waldfläche dargestellt. Der Grünzug ist zudem in seiner Gesamtheit als Biotopfläche gekennzeichnet. Der Änderungsbereich mit den vorgesehenen Nutzungen Wohnbaufläche und Waldfläche hat eine Größe von knapp 0,3 Hektar.

Der östliche Änderungs- bzw. Planbereich liegt im Korridor einer sogenannten Richtfunkstrecke. Die Richtfunkstrecken im Stadtgebiet wurden im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplanes seinerzeit nachrichtlich von der Deutschen Bundespost (Telekom) übernommen und in die Plandarstellung aufgenommen. Innerhalb der Richtfunkkorridore sind zur Vermeidung von Störungen Bauhöhenbegrenzungen möglich.

Der Änderungsbereich grenzt nach Westen an die Südliche Ringstraße, die nach Norden über die Donau ins nördliche Stadtgebiet führt und eine wichtige innerstädtische Verkehrsstraße in Nord-Süd-Richtung darstellt. Westlich der Straße befinden sich mit einem Freizeitbad und einer Eissport- und Veranstaltungshalle zwei bedeutsame städtische Gemeinbedarfs- bzw. Freizeiteinrichtungen. Südlich des Änderungsbereiches schließt an der Südlichen Ringstraße eine Tankstelle, die als gemischte Baufläche dargestellt ist sowie vorhandene Wohnnutzung an den Änderungsbereich an. Diese Wohnnutzung wird nun im Zuge des parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu erstellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes neu geordnet und nachverdichtet.

Nördlich an den Änderungsbereich grenzen die Brückenauf- und -abfahrt der Schillerbrücke sowie anschließend die Uferbereiche der Donau. Im Osten wird das Gelände von einer Biotopfläche (IN-1349-00) abgeschlossen. Sie ist als Altlaufschlinge mit Gehölzbestand bzw. Park zwischen Donau und Pionierkaserne kartiert und Teil einer Grünverbindung, die von der Donau bis zum Naherholungsgebiet „Am Auwaldsee“ im Osten der Stadt reicht.

### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungs- und Grünordnungsplan**

Für das Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 106 „Gebiet an der Peisserstraße“ aus dem Jahr 1965 sowie die rechtskräftige 5. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1969. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer kleinteiligen viergeschossigen Bebauung. Im Bereich direkt an der Südlichen Ringstraße sowie im Zufahrtsbereich zur Peisserstraße sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der gesamte Baubestand nördlich der Liegnitzer Straße und östlich der Südlichen Ringstraße einschließlich des östlich an diese Bebauung angrenzenden Grünzuges wurde aktuell als Erweiterungsbereich in den Umgriff des bestehenden Sanierungsgebietes des sozialen Stadtgebietes „Augustinviertel“ aufgenommen. Die vorbereitenden Untersuchungen sind bereits abgeschlossen und entsprechende Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung formuliert. Für den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine entsprechende Neuordnung und Neubebauung bereits als Zielsetzung vorgegeben.

Für die nunmehr geplante Neuordnung und Nachverdichtung des Bereiches an der nördlichen Stargarder Straße soll ein Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden. Vom Vorhabenträger, der Gemeinnützigen

Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG), wurde der Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit mehrere Geschosswohnungsbauten aus den 1960er Jahren mit starkem Modernisierungsbedarf. Dieser Gebäudebestand einschließlich der zugehörigen Nebengebäude wird abgebrochen und der Bereich neu geordnet und mit einer insgesamt höheren Baudichte belegt werden. Im westlichen Bereich des Planumgriffes sowie im Norden befindet sich umfangreicher Baumbestand. Das Planungsgebiet weist im nördlichen Übergang zum Zufahrtbereich Richtung Peisserstraße eine deutliche Böschungskante auf.

Für das Vorhabengebiet werden verschiedene städtebauliche und grünordnerische Ziele formuliert die detailliert in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wiedergegeben sind. Entstehen soll ein attraktives Wohnquartier, das in seiner städtebaulichen Konzeption die besondere Lage zum Donauraum und der Innenstadt berücksichtigt und zugleich die Fläche effektiv nutzt. Es sollen öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie ein 4-gruppiger Kindergarten für den vor Ort entstehenden Bedarf aber auch für den in der Umgebung vorhandenen Bedarf realisiert werden. Grünordnerische Ziele sind die Sicherung einer ausreichenden und differenziert ausgestalteten Freiflächenversorgung für die künftigen Bewohner, die Einbindung des Vorhabengebiets in das überörtliche System der dortigen Erholungs- und ökologischen Vernetzungsflächen sowie der großflächige Erhalt des umfangreichen Baumbestandes.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes resultiert aus dem Siegerentwurf des Wettbewerbs. Er sieht verschieden hohe Punktbauten vor, deren Höhe vom niedrigen 4-geschossigen bis zum hohen 18-geschossigen Bauvolumen reicht. Die beiden vorgesehenen Punkthochhäuser fügen sich in das bereits erwähnte Hochhauskonzept der Stadt Ingolstadt ein. Insgesamt sollen im Plangebiet etwa 160 Wohneinheiten realisiert werden. Zudem wird im Erdgeschossbereich eines der fünf Geschosshäuser ein Kindergarten für eine 4 gruppige Einrichtung realisiert.

Das Planungsgebiet ist über die Stargarder- und Liegnitzer Straße nach Süden an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist mit einer ca. 200 m entfernten Haltestelle und zwei, wenige Minuten entfernten Haltestellen, gegeben.

In unmittelbarer Nähe südlich des Plangebietes befindet sich ein Lebensmittel-Vollsortiment-Markt. Ein weiterer Nahversorgungsbereich befindet sich unmittelbar nördlich der Donau bzw. der Schillerbrücke.

Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet sich südlich des Plangebietes eine viergruppige Kinderkrippe für die Betreuung von 0 bis unter 3-jährigen Kindern. Der nächste Kindergarten „St. Monika“ befindet sich in östlicher Richtung ca. 900 m entfernt.

Im Umgriff des Planungsbereiches sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen, Ablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Da der gesamte umliegende Bereich im 2. Weltkrieg stark bombardiert wurde, können Munitionsfunde nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittelsondierung wird vom Vorhabenträger erstellt.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal. Es ist als untertägige Teile der Schanzen des 16., 17. und 19. Jahrhunderts kartiert. Das Plangebiet überlagert im Nordwesten und Westen bekannte Teilflächen des Bodendenkmals, welches sich noch deutlich weiter ins Plangebiet hinein erstrecken könnte. Das Bebauungsplangebiet befindet sich zudem in der Nähe des Ensembles „Altstadt Ingolstadt“, das sich durch ihre charakteristische Silhouette auszeichnet, sowie mehrerer Teile des Einzeldenkmals Landesfestung. Die Sichtachsen und Blickbeziehungen, die mit den Denkmälern „Altstadt“ und „Landesfestung“ in Verbindung stehen, sind zu berücksichtigen.

### **3. Umweltbericht – Kurzfassung wesentlicher Auswirkungen der Planung auf die zu untersuchenden Schutzgüter**

Gemäß „BauGB- Novelle 2004“ sind in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung die wesentlichen Inhalte des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellenden Umweltberichtes darzustellen. Nachfolgend sind zu den einzelnen untersuchten Schutzgütern in Kurzform die

wichtigsten Ergebnisse des dem Bebauungsplanverfahren beiliegenden Umweltberichtes wiedergegeben.

### **3.1 Angaben zum Standort**

Der Änderung- bzw. Planbereich liegt etwa 1,0 km Luftlinie südöstlich des Stadtkerns. Im Plangebiet befinden sich mehrere Geschosswohnungsbauten aus den 1960er Jahren mit starkem Modernisierungsbedarf. Daher werden die Bestandsgebäude an der nördlichen Stargarder Straße einschließlich der zugehörigen Nebengebäude abgebrochen. Im westlichen Bereich des Plangebietes sowie im Norden findet sich umfangreicher Baumbestand.

### **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter und Vermeidungsmaßnahmen**

#### **a) Schutzgut Mensch**

An das Plangebiet grenzt westlich die stark befahrene Südliche Ringstraße, ca. 200 m weiter westlich liegt zudem die vielbefahrene Bahnlinie München-Nürnberg. Von beiden Verkehrsstrassen gehen Emissionen auf das Plangebiet aus. Daher wurde 2017 ein Immissionsschutzgutachten beauftragt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 68 dB (A) an den lärmzugewandten Fassaden zu erwarten sind. An den abgewandten Fassaden liegen die Pegel bei maximal 59 dB (A). Nachts ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 61 dB (A), wiederum an den lärmzugewandten Fassaden. Lärmabgewandt liegen diese meist in der Spanne von 40 bis 51 dB (A).

Die an den gekennzeichneten Fassaden liegenden Fenster schutzbedürftiger Räume werden in Schallschutzklasse 4 ausgeführt. Diese Räume sind mit mechanischen Zwangsbelüftungen auszustatten.

Mit der Wohnbauentwicklung des Planbereiches entstehen auch verschiedene zusätzliche Erholungs- und Aufenthaltsflächen wie Spielplätze, Quartiersplatz und Grünflächen. Auch der östlich angrenzende Grünzug bietet weitere Möglichkeiten der Erholung und Freizeitgestaltung. Die zum Erhalt vorgesehenen Gehölzstreifen entlang der Südlichen Ringstraße schirmen das Wohnquartier von der Straße ab.

#### **b) Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Entlang der Südlichen Ringstraße befindet sich ein Grünstreifen mit Baumbestand der erhalten werden soll. Entsprechend bleibt die Fläche auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche erhalten. Im Bebauungsplan ist sie als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet. Die Fläche wird dauerhaft als dichter gestufter Gehölzbestand erhalten. Auch im Innenbereich der geplanten Wohnbebauung und beim Quartiersplatz sind Freiflächen mit Baumneupflanzungen geplant.

Der im Flächennutzungsplan nördlich liegende Grünflächenbereich, der im Zuge der Änderung als Waldfläche dargestellt wird und dem biotopkartierten Grünzug „Pommernweg“ angegliedert wird, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde landschaftsgerecht und unter besonderer Berücksichtigung des östlich angrenzenden Biotops IN-1349-00 erhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Einfriedungen sind dort nicht zulässig. Im Bebauungsplan ist der Bereich als private Grünfläche dargestellt.

Im Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass mit dem Abbruch der Gebäude sowie die Fällung des betroffenen Baumbestandes und der geplanten Bebauung, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, weder für die Arten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Vogelschutzrichtlinie Beeinträchtigungen zu erwarten ist.

Allerdings werden mit der Neuplanung zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Gehölzstreifen an der südlichen Ringstraße etliche Bäume entfernt und durch den Abriss der alten Gebäude sind Brutstätten für Mehlschwalben und Mauersegler verloren gegangen. Durch die Umsetzung der vorgesehenen Planung werden aber auch vorhandene Bäume und Gehölze in ihrem Bestand langfristig gesichert, neue Grünflächen als Erholungs- und Aufenthaltsflächen geschaffen, Dachbegrünungen durchgeführt, neue Nist- und Brutmöglichkeiten angelegt und eine neue Ausgleichsfläche mit der Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen und der Anlage einer

Extensivwiese entwickelt. Die benötigte Ausgleichsfläche von 1.941 m<sup>2</sup> wird auf einem Flurstück in der Gemarkung Mailing (Stadt IN) nachgewiesen.

### **c) Schutzgut Fläche und Boden**

Da der größte Teil des Projektvorhabens auf Flächen mit schon vorhandenem Baurecht bzw. ehemaligem Baubestand durchgeführt wird, erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine nur geringe Neuversiegelung. Zudem entsteht durch die geplante Höhenentwicklung der Gebäude eine große Zahl an Wohneinheiten, die sonst an anderen Standorten realisiert werden müssten.

Obwohl seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, weist die Bodenkarte eine mittlere Ertragsfähigkeit aus. Die naturräumliche Gliederung weist das Plangebiet der Donauniederung mit einer mittleren Ertragsfähigkeit zu.

Im Juni 2016 wurde eine Baugrunduntersuchung für den Planungsumgriff erstellt. Die Untergrundverhältnisse sind relativ einheitlich, mit einem Sand-Kiesgemische der jüngeren Postglazialterrasse, die in der Regel von einer mehr als 0,7 m mächtigen Auelehmschicht aus Feinsand und Schluff überlagert werden.

Wie bereits erwähnt sind Im Umgriff des Plangebietes derzeit keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Umweltamt und das Wasserwirtschaftsamt umgehend zu informieren.

Um das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste zu beschränken, wird in den Festsetzungen darauf hingewiesen, dass Belagsflächen soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen und nur in dem Maß zulässig sind, soweit sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung unabdingbar sind.

### **d) Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Innerhalb des Vorhabengebietes ist von einer ausreichenden Sickerfähigkeit für das Versickern von Niederschlagswasser auszugehen.

Die mittleren langjährigen Grundwasserstände liegen für das Plangebiet bei 362,0 m ü.N.N. Bei mittleren Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand somit ca. 4,0 bis 5,0 m. Bei mittleren höchsten Grundwasserverhältnissen und den derzeitigen Geländehöhen verringert sich der Grundwasserflurabstand somit auf ca. 2,5 bis 3,0 m. Hochwasserbedingt muss mit einem Grundwasseranstieg bis zu einer Höhenkote von 364,4 m gerechnet werden.

Im Plangebiet kommt es durch das Projektvorhaben zu einer geringen Ausweitung der Flächenversiegelung und damit zu einer Beschleunigung des oberflächlichen Abflusses. Diesem Effekt wird durch die Anlage von Dachbegrünungen und die Wahl von wasserdurchlässigen Belagsflächen entgegengewirkt.

### **e) Schutzgut Luft und Klima**

Die geplanten Bau- und Verkehrsflächen heizen sich im Sommer stärker auf und verursachen somit im Bereich des Kleinklimas geringfügig höhere Temperaturen. Auch kann durch die Baukörper eine abnehmende Luftzirkulation in der unmittelbaren Umgebung eine Rolle spielen. Durch den Baumbestand entlang der Südlichen Ringstraße und durch den als Biotop kartierten vorhandenen Grünzug mit einem Bestand an großen Bäumen östlich des Plangebietes wird der kleinklimatische Aufheizeffekt durch die zusätzliche Bebauung stark reduziert. Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete sind bei dem Projektvorhaben nicht betroffen.

Das geplante Bauvorhaben erfüllt neben dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und die Energie-Einspar-Verordnung 2016 auch die Anforderungen des KfW Effizienzhaus-Standard 55. Dadurch wird bei dem Bauvorhaben in erheblichem Ausmaß Primärenergie eingespart und damit der Ausstoß von Kohlendioxid reduziert. Das Verbot der Nutzung des fossilen Brennstoffes Kohle vermeidet eine weitere Schadstoffbelastung der Atmosphäre. Technische Anlagen für eine aktive Solarenergienutzung sind auf den Dächern ohne Flächenbegrenzung zulässig.

### **f) Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt angrenzend an den genannten Grünzug und in Nähe zur Donau und ist somit gut an die freie Landschaft angebunden. Entlang der Südlichen Ringstraße und der Abfahrt zur Peisserstraße befindet sich ein Gehölzstreifen teils mit altem Baumbestand, der das gesamte Areal gut eingrünt und einen Puffer zwischen Straße und geplanter Wohnbebauung darstellt. Der Gehölzstreifen wird über die Darstellung im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan gesichert. Durch den Gehölzstreifen und die geplante private Grünfläche wird das Plangebiet mit den vorhandenen Grün- und Freiflächen vernetzt und angebunden.

Im Rahmen der Baumaßnahme entstehen im Innenbereich Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität, die durch besondere grüne Gestaltungselemente aufgewertet werden. Allerdings wird durch das Bauvorhaben auch teilweise alter Baumbestand beseitigt. Mit dem Gehölzstreifen entlang der Südlichen Ringstraße, der Entwicklung der privaten Grünfläche sowie der Begrünung der Freiflächen im Innenbereich wird das Plangebiet eingegrünt und in das Ortsbild eingebunden sowie mit anderen vorhandenen Grünzügen vernetzt.

### **g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein Bodendenkmal. Dabei handelt es sich um untertägige Teile der Schanzen des 16., 17. und 19. Jahrhunderts. Das Plangebiet überlagert im Nordwesten und Westen bekannte Teilflächen des Bodendenkmals, welches sich noch deutlich weiter ins Plangebiet hinein erstrecken könnte. Daher ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Plangebiet befindet sich zudem in der Nähe des Ensembles „Altstadt Ingolstadt“, das sich durch ihre charakteristische Silhouette auszeichnet, sowie mehrerer Teile des Einzeldenkmals Landesfestung. Die Sichtachsen und Blickbeziehungen, die mit den Denkmälern „Altstadt“ und „Landesfestung“ in Verbindung stehen, sind zu berücksichtigen.

Im Zuge der notwendigen Erdarbeiten bei Umsetzung der Planung Bauvorhabens könnte vorliegendes Bodendenkmal betroffen sein, das dann unter Umständen durch eine archäologische Ausgrabung gesichert werden muss.

### **3.3 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen mit Wohnbebauung und Grünflächen und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch eine private Grünfläche, begrünte Freiflächen und Dachbegrünung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Aufgrund der Lärmemissionen der in der Nähe befindlichen Bahnlinie und den teilweise stark frequentierten benachbarten Straßen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die umliegenden Freiflächen des Bauvorhabens sollen zu begrünten Erholungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Vorhandener Baumbestand wird planungsrechtlich gesichert. Für den Artenschutz sind an den Gebäuden neue Brut- und Nistmöglichkeiten vorgesehen. Als Ausgleich für den Eingriff ist eine Ausgleichsfläche mit dem Gestaltungsziel Extensivwiese und heimischen Laubgehölzen vorgesehen. Da das Projektvorhaben zu einem großen Teil auf schon bebauten Flächen stattfindet, ist der Anteil an zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung relativ gering. Altlastverdachtsflächen liegen im Plangebiet nicht vor. Mit der Wahl von wasserdurchlässigen Belagsflächen, der Durchführung von Dachbegrünungen und der Versickerung vor Ort soll die Geschwindigkeit des oberflächlichen Abflusses von Niederschlagswasser verringert werden. Die Dachbegrünungen wirken auch dämpfend auf Temperaturextreme des Kleinklimas im Sommer. Das Verbot des Brennstoffs Kohle schützt die Atmosphäre vor weiterer Schadstoffbelastung. Der Anschluss des Projektes an die Fernwärme und gute Wärmedämmung der Gebäude vermindert den Ausstoß von Kohlendioxid. Die planungsrechtliche Sicherung eines vorhandenen Baumstreifens und die Ausweisung einer privaten Grünfläche binden das Plangebiet landschaftlich ein und vernetzen es mit anderen Grünflächen. Da im Plangebiet ein Bodendenkmal vorliegt, ist für Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die Höhe der geplanten Baukörper im Plangebiet entspricht den Vorgaben des 'Hochhauskonzepts der Stadt Ingolstadt'.

#### **4.Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Flächenausgleich**

Mit den geplanten Siedlungsflächen sind Eingriffe in Natur- und Landschaft im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verbunden. Die Eingriffs- und Ausgleichsflächenermittlung für die verfahrensgegenständliche Planung wurde entsprechend dem vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 durchgeführt.

Auf die Umweltauswirkungen reagiert die Planung mit der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Anlage von Ausgleichsflächen. Der notwendige Ausgleichsflächenbedarf beläuft sich auf 1.941 m<sup>2</sup> und wird auf dem Flurstück 216, Gemarkung Mailing, das in Besitz der Stadt Ingolstadt ist, nachgewiesen werden. Entwicklungsziel ist die Anlage von heimischen Laubgehölzen und einer Extensivwiese.

**Aufgestellt: Februar 2017**

**Geändert/Ergänzt: Mai 2018**

**Stadt Ingolstadt**

**Stadtplanungsamt / Sachgebiet 61-11**